

**INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONOMICO 2015**

Quito, 24 de Marzo del 2016

A LOS SEÑORES MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE FERROINMOBILIARIA S.A.

Estimados Señores:

Presento a ustedes el informe correspondiente al ejercicio económico 2015 para que sea considerado por ustedes.

ENTORNO

Durante el ejercicio económico 2015 el BIESS cambió de Gerente General por tres ocasiones lo que retrasó la aprobación de los desembolsos de los clientes, sin embargo hemos podido cumplir con los desembolsos presupuestados. Al momento Ferroinmobiliaria sigue encargada de realizar todo el trámite con el Municipio de Quito, Consejo Provincial, Abogados, Notarias lo que ha ayudado para que el trámite de desembolso de los créditos se demore un promedio de 45 días. Hay que tomar en cuenta que hasta enero del año 2014 se demoraban un promedio de 9 meses.

En Ferroinmobiliaria más del 90% de los clientes escogen y trabajan con un crédito del BIESS. Nuestro liderazgo en la gestión para la disminución de tiempos de desembolso del BIESS y lograr el apoyo del Catastro, Municipio, del Registro de la Propiedad, nos permitió crear nuestra propia fábrica de crédito, que ha sido reconocida como una de las más eficientes del sector inmobiliario habiendo obtenido el primer lugar en los plazos más cortos de obtención de los desembolsos en algunos de los meses.

Como es de su conocimiento la prioridad del destino de los recursos de los hogares ecuatorianos ésta en el consumo y en los vehículos, 2 elementos que dependen fuertemente de las importaciones y de la salida de divisas.

Al reducirse los ingresos del Ecuador por el petróleo la disponibilidad de dólares en el Ecuador tiene que ser muy controlada y por lo tanto las autoridades gubernamentales acogieron estos criterios de redirigir el gasto a la compra de hogares.

También hemos tenido un diálogo permanente para que la vivienda de interés prioritario sea el segmento en el cual se encuentra la mayoría de productos de Ferroinmobiliaria y que se encuentran en un rango desde \$ 40.000 hasta \$ 70.000 con acabados y que se incremente el valor de viviendas de interés social. Hemos logrado que este valor se incremente hasta \$ 40.000. Que sea exclusivamente en Quito y Guayaquil el que dentro de las viviendas de interés social se encuentre el valor del suelo.

Como es de conocimiento el producto más económico que nosotros tenemos a la venta son los departamentos de la Manzana 12 que bordea los \$ 40.000 y que con un ligero incremento saldría del producto con bono que podría llegar a los \$ 40.000.

En este periodo hasta el 31 de diciembre 2015 los hechos que se han dado en la empresa son los siguientes:

LÍNEA DE CRÉDITO CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

En el transcurso de los años 2014 y 2015 se vinieron realizando gestiones con la Corporación Financiera Nacional – CFN (Entidad del Estado) para que otorgue a Ferroinmobiliaria una línea de crédito que financie la construcción de la manzana 8 y manzana 12.

En el mes de julio del año 2015 se firma la resolución No.CNN-2015-052 con la cual la Corporación Financiera Nacional aprueba una línea de crédito para la construcción de manzana 8 y manzana 12 por un monto de US\$2,990,000 y US\$5,210,000 respectivamente.

FINANCIAMIENTO PARA LA CONSTRUCCIÓN UNIDAD EDUCATIVA CIUDAD JARDÍN

En el año 2015, se obtuvo el financiamiento del gobierno ecuatoriano para la construcción de la Unidad Educativa Ciudad Jardín misma que se logró obtener gracias a la visita al proyecto del Presidente de la República Rafael Correa.

PAGO PRÉSTAMO DEL BIESS

Durante este año se pagó al BIESS US\$3,144,154.66, quedando un saldo de esta deuda al 31 de diciembre de 2015 de US\$337,669.50 valor que fue cancelado en su totalidad con fecha 22 de enero de 2016.

El pago total de esta deuda ha significado eliminar el riesgo de coactiva sobre Ferroinmobiliaria.

VENTAS 2015

Nuestro producto actualmente está concentrado en las viviendas dúplex de alrededor de 64 m2 y con opciones de terraza, jardín o patio posterior.

Además tenemos un penthouse de 103,29 m2 (incluido terraza) que son viviendas en 3 pisos y que en el tercero tienen un dormitorio máster adicional.

Tenemos también una nueva vivienda de 53 m2 con 2 dormitorios y una opción de escritorio que puede convertirse en un tercer dormitorio.

Esta vivienda esta sido muy bien recibida por su bajo costo, ya que se está comercializando en US\$40,000.

Las ventas globales, facturadas y declaradas en este año 2015 ascienden a US\$ 5'788.815,15 que corresponden a 141 unidades. Por manzanas, 3 son de la manzana 9, 14 de la manzana 10 y 102 de la manzana 7.

Las reservas en ventas en el año 2015 ascienden a US\$17,475,851 que representan a 321 unidades. Por manzanas, 1 unidades de la Mz 9, 59 unidades de la Mz 7, 35 unidades de la Mz 8, 4 unidades de la Mz 10, 108 unidades de la MZ12, 56 unidades de la M05 y 58 unidades de manzana 6 .

VENTAS 2015 EN EL EXTERIOR

No tuvimos ventas en el exterior.

URBANIZACION

La descarga sanitaria tanto de aguas servidas como lluvias, para todas las manzanas de Ciudad Jardín, está en pleno funcionamiento. Las vías terminadas sirven adecuadamente para las Manzanas 7, 8, 9 y 10, además de acceso al Parque Metropolitano del Sur, también se invirtió en vías de acceso a Manzanas 12, 5, 6 y 1.

VIVIENDAS TERMINADAS Y ENTREGADAS

La Administración del Condominio de las Manzanas 7, 9 y 10 fue entregada a los Condóminos. Les hemos dado todo el apoyo a fin de que tengan una exitosa administración.

Todas las viviendas de Manzana 7, 9, 10 y 8 se encuentran terminadas y aquellas personas que nos han cancelado la totalidad, han recibido sus viviendas.

La construcción de la Manzana 8 etapa 1 está terminada, en esta etapa terminamos de construir 102 inmuebles dúplex, de los cuales 97 inmuebles están reservados y 5 están disponibles para la venta. Como es de su conocimiento esta manzana no tiene locales comerciales y bodegas.

CONSTRUCCION MANZANA 8 Y MANZANA 12

Como consecuencia del crédito al constructor otorgado por parte de la Corporación Financiera Nacional - CFN a Ferroinmobiliaria se logró lo siguiente:

La manzana 8 etapa 1 misma que cuenta con 102 dúplex, se encuentra construida en su totalidad, la inversión total en esta etapa es de US\$3,406,799.72 y estamos a la espera de la aprobación de la propiedad horizontal para ingresar las carpetas para trámite de préstamo de los clientes en el BIESS. Esperamos empezar a recibir los desembolsos a más tardar en el mes de julio de 2016.

En el año 2015 se inició la construcción de la manzana 12 la que cuenta con 198 viviendas y 148 parqueaderos, al momento se encuentra con un avance de construcción del 60% con una inversión a la fecha de US\$1,759,677.41, la propiedad horizontal está aprobada por lo que se espera recibir los primeros desembolsos a finales del mes de abril de 2016.

En la Manzana 08 etapa 2 se construirán 54 dúplex en la zona de edificios y 156 parqueaderos.

La construcción de Manzana 8 se está haciendo en 2 etapas. La primera de la zona dúplex que coincide tanto con la anterior como con la nueva ordenanza que se encuentra en trámite de aprobación y la segunda etapa con dúplex que se construirán en la zona donde se construían los edificios de 8 pisos.

Para la Manzana 12 se construyen las viviendas más pequeñas que hemos logrado hasta la presente fecha que es una unidad de 53 m2 con 2 dormitorios y con un tercero que no cumple especificaciones mínimas para dormitorio y que tiene que ser vendido como zona para escritorio.

VENTAS Y COSTO DE VENTA

Las ventas en el año 2015 ascendieron a US\$5'788,815 con un costo de ventas incurridos de US\$ 3'568.270 dólares y con gastos de administración, crédito y cobranzas, ventas y financieros por un total de US\$1'918.342.

El presupuesto de gastos de administración, crédito y cobranzas y ventas aprobado para el 2015 fue cumplido y nos mantuvimos dentro del mismo.

Los gastos de publicidad ascendieron a 5,65%, sobre el total de las ventas.

FINANCIAMIENTO Y CONSTRUCCION DE MANZANA 8

En el año 2014 se consiguió un préstamo por un monto total de \$1'150.000,00 a una tasa del 8.19% por parte de Hercesa Ferrocarril Inmobiliaria S.A. Con este préstamo se sustentó la continuidad de la construcción de Manzana 08 hasta recibir el crédito al constructor de la Corporación Financiera Nacional - CFN. En les mes de agosto de 2015 se pagó a Hercesa un valor de US\$480,000 quedando pendiente de pago US\$670,000.

Este préstamo generó ingresos para Hercesa por un monto de US\$67,258 y se ha firmado una novación hasta el 12 de diciembre de 2016.

CARTERA

A la presente fecha tenemos por cobrar a clientes la cantidad de US\$ 5'365,571.95 por cartera directa y por desembolsos de créditos hipotecarios que se espera recibir de entidades financieras, para la recuperación de la cartera directa se contrató los servicios de cobranza de Servinco compañía especializada en recuperación de cartera.

Los planes de la empresa permiten financiamiento a distintos plazos y condiciones.

EQUIPO HUMANO

El equipo humano de la empresa se encuentra fuertemente involucrado a la misma y con un reducido equipo administrativo enfrentamos el desarrollo inmobiliario más importante de la ciudad a la presente fecha. Está altamente calificado y es sumamente eficiente en las áreas de ventas, crédito y su tramitación legal y construcción. Esta es la razón de los resultados que logramos.

Nos encontramos al día en todas las obligaciones laborales, así como con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

RESPONSABILIDAD SOCIAL

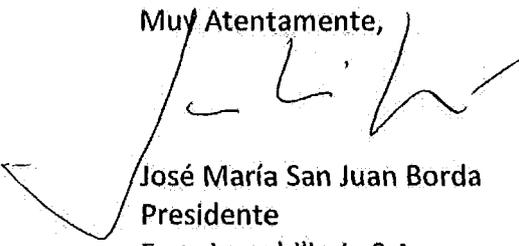
Es preocupación constante de la Empresa y de quienes hacen la Dirección Técnica los temas de seguridad, higiene, para lo cual exigimos a los obreros el estricto cumplimiento de la ley y el cuidado de cada una de las personas que trabajan para ellos.

Además cumplimos con todas las normas Municipales y las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción.

Atendemos un segmento de mercado que indudablemente requiere con urgencia vivienda. A ellos les atendemos con un precio justo y un producto de óptima calidad que no había sido previamente ofrecido para este segmento social.

De los Señores Directores.

Muy Atentamente,



José María San Juan Borda
Presidente
Ferroinmobiliaria S.A.

